

Orienterende beboermøde

Afd. 5 Tværmarksvej

Fremtidssikring af afdelingen

Velkomst

Valg af dirigent og referent



Dagsorden

- Velkomst
- Valg af dirigent og referent
- Baggrund for undersøgelser
- Orientering om resultat af tilstandsvurdering
- Orientering om resultat af indeklimateundersøgelser
- Den videre proces og ansøgning til Landsbyggefonden
- Eventuelt

Baggrund for undersøgelser

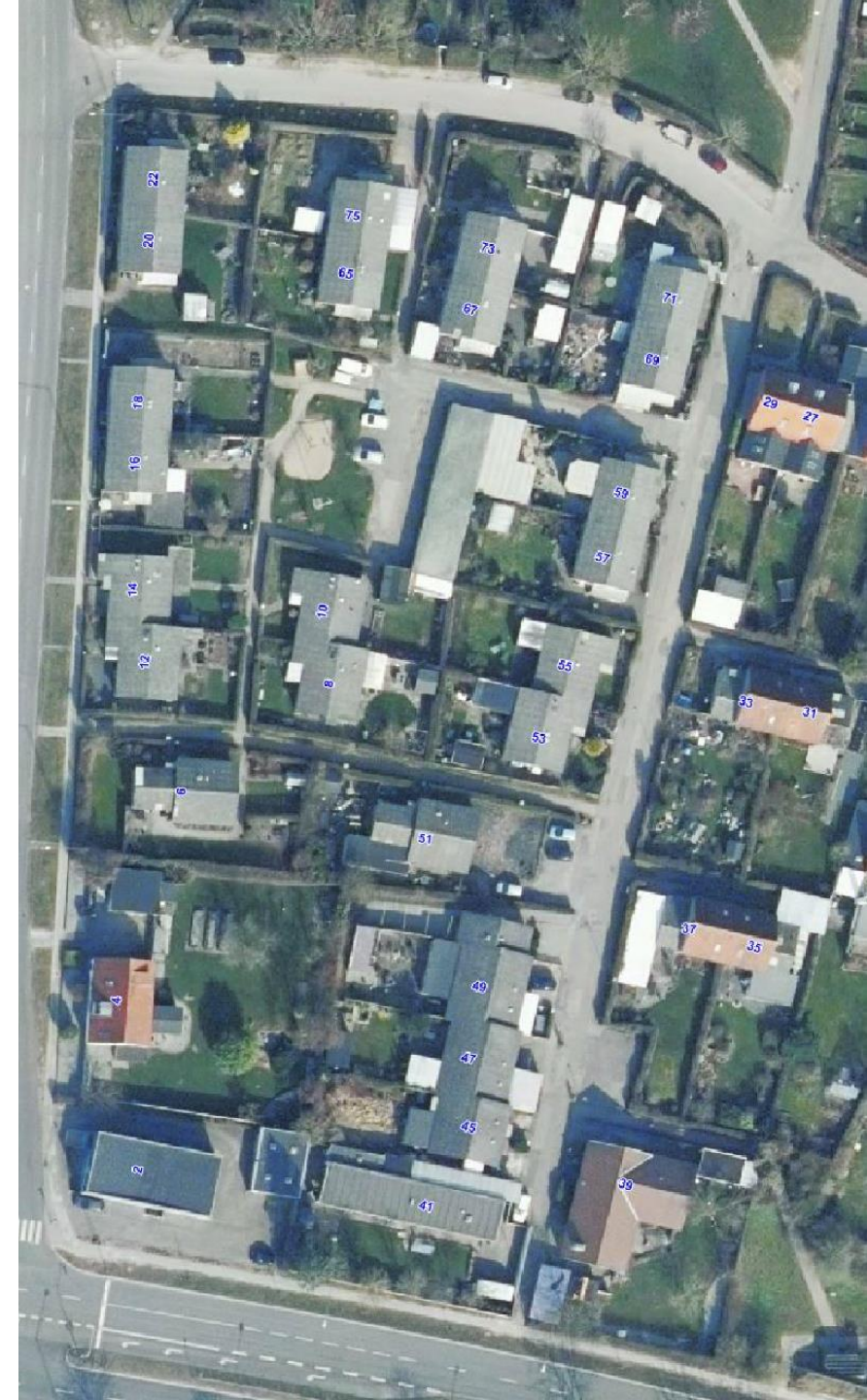
Historik og tidligere renoveringer

Opførelse:

- 1952 Opførelse af dobbelthuse med kælder
- 1956 Opførelse af dobbelt- og enkelthuse i et plan
- 1958 Opførelse af dobbelthuse med 1. sal
- 1966 Opførelse af rækkehuse og fælles vaskeri

Renoveringer:

- 1986 Kloakledning ændret ved Tværmarksvej 71-73
- 1980'erne Nyt tag inkl. efterisolering
- 2004 Udskiftning af vinduer og døre, reparation af murværk
- Løbende skimmelrenoveringer af boliger med kælder



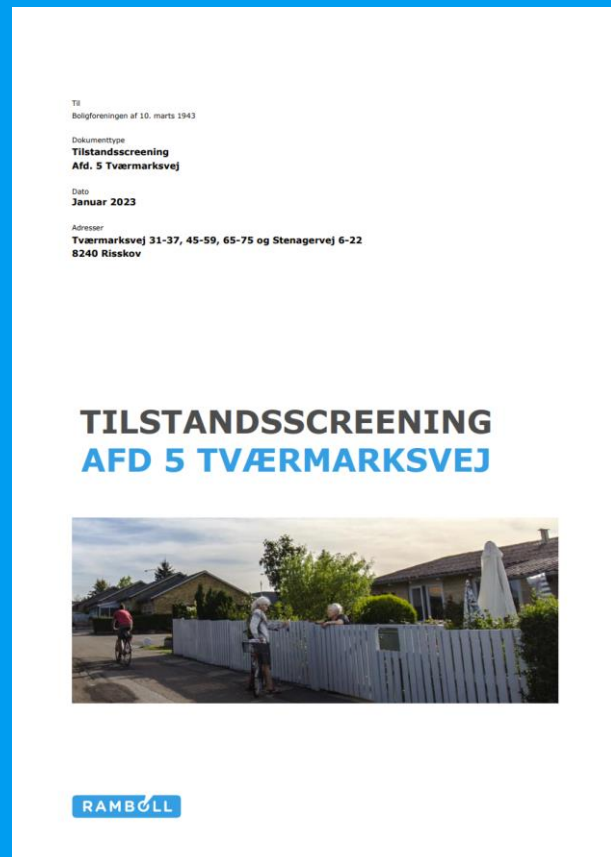
Historik

Afdelingens alder gør, at der er en naturlig nedslidning og deraf behov for opretnings- og forbedringsarbejder.

I 2022 er der udarbejdet tilstandsrapport for derved at få et helhedsindtryk af afdelingens renoveringsbehov. Tilstandsrapporten er udarbejdet som led i at vurdere, om der er grundlag for at ansøge Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til fremtidssikring af afdelingen.

I 2023 er der gennemført indeklimaundersøgelser ift. skimmel og radon.

Orientering om resultatet af tilstandsvurdering



Sammenfatning af tilstandsvurdering

- Byggetekniske udfordringer i afdelingen

Generelt for hele afdelingen

- Omfang af dræn ledninger er ukendt
- Forskellige former for ventilation/friskluftventiler i badeværelser og nogle badeværelser er uden ventilation
- Omfang af evt. hulmursisolering er uafklaret
- Varme- og brugsvandsinstallationer fremstår i overvejende grad som oprindelige
- Generelt stor variation boligerne imellem ift. omfang af gennemførte renoveringer og forbedringer

Sammenfatning af tilstandsvurdering

- Byggetekniske udfordringer i afdelingen

Boliger med kælder

Boligerne er jf. tilgængeligt tegningsmateriale opført uden nogen form for fugtsikring af kældergulv og vægge.

Der opleves i nogle kældre problemer med fugtindtrængning.

Der er i nogle boliger registreret forsatsvægge på kældervægge.

Badeværelser placeret i kælder og fremstår i varierende stand.

Dobbelt- og enkelthuse i et plan, dobbelthuse med 1. sal og rækkehuse

Terrændækket består af to forskellige konstruktionstyper. I badeværelse og bryggers består terrændæk af beton på sand og kappilarbrydende lag. I boligernes øvrige rum er der lav krybekælder som ventileres vha. sokkelriste. Disse er flere steder observeret tildækket.

Der er i nogle boliger registeret indvendig pladebeklædning på ydervægge.

Badeværelser fremstår i varierende stand og størrelse.

Sammenfatning af tilstandsvurdering

- anbefalinger til fremtidssikring af afdelingen

- Udskiftning/renovering af kloak
- Etablering af dræn omkring boliger
- Fugtsikring af kældre, krybekældre og sokler
- Som minimum etablering af ventilation i alle badeværelse
Det bør overvejes at etablere decentralt/centralt ventilationsanlæg
- Radonsikring (der bør foretages yderligere undersøgelser for endelig afklaring af omfang)
- Tagudskiftning og evt. yderligere isolering
- Evt. hulmursisolering, mulighed og omfang skal afklares
- Udskiftning af kældervinduer
- Evt. udskiftning af vinduer og døre i facade. (Restlevetid skønnes at være ca. 10 år.)
- Udskiftning af varme- og brugsvandsinstallationer

Orientering om resultatet af indeklimaundersøgelser

RAMBOLL

BYGGERI

FUGT- OG SKIMMELUNDERSØGELSE

Projektnavn
1100053586

Tilstandsscreening – Boligforeningen 10. marts 1943, Afd. 5

Projektnr.
1100053586

Kunde
Boligforeningen 10. marts 1943

Teknisk Notat nr.
1

Version
01

Til
Afd. 5

Fra
Rambøll

Udarbejdet af
CLB

Kontrolleret af
MALP

Godkendt af
MALP

Dato 24-02-2023

Rambøll
Oluf Palmes Allé 22
DK-8200 Aarhus N
T +45 5161 1000
https://dk.ramboll.com

1 Baggrund og formål

Rambøll Renovering og Bygningsfysik er blevet anmodet om at undersøge udvalgte boliger i afdeling 5. Formålet med undersøgelserne er at vurdere, bygningernes generelle tekniske tilstand, herunder om indeklimaet i boligerne er påvirket af skimmelsvamp fra skjulte vækstområder.

Undersøgelsen er foretaget d. 20. dec. 2022 af Cecilie Fejfer og Claus Ellegaard.

Boligerne består af enkelthuse, dobbelthuse og rækkehuse fra perioden 1952-1966. Alle boliger er opført med teglvægge og saddeletag, se nærmere beskrivelse under afsnit 3 Observationer.

2 Registrering

Der er foretaget fugtmålinger og udtaget DNA støvprøver i syv boliger i afdeling 5, se Tabel 1.

Fugtniveauer i indvendige konstruktioner er målt vha. en Tramex MEP kapacitetsfugtmåler. Iht. producenten indikerer målte værdier under 30 RV et tørt materiale, værdier mellem 30-70 RV indikerer et fugtigt materiale, mens værdier over 70 RV indikerer et vådt materiale.

Støvprøver er udtaget med DNA-svab.

Tabel 1. Oversigt over udvalgte boliger til prøveudtagning.

Bolig adresse	Boligtype
Stenagervej 6	1-plans enkelthus fra 1955 med krybekælder
Stenagervej 10	1-plans dobbelthus fra 1955 med krybekælder
Stenagervej 12	1-plans dobbelthus fra 1955 med krybekælder
Tværmarksvej 37	2-plans dobbelthus fra 1958 med krybekælder
Tværmarksvej 45	1-plans rækkehus fra 1966 med krybekælder
Tværmarksvej 57	1-plans dobbelthus fra 1952 med kælder
Tværmarksvej 69	1-plans dobbelthus fra 1952 med kælder

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417

Medlem af FRI

Ramboll

RAMBOLL

BYGGERI

RADONMÅLINGER

Projektnavn
1100053586

Tilstandsscreening – Boligforeningen 10. marts 1943, Afd. 5

Projektnr.
1100053586

Kunde
Boligforeningen 10. marts 1943

Teknisk notat nr.
2

Version
01

Til
Afd. 5

Fra
Rambøll

Udarbejdet af
Cecilie Bech Fejfer

Kontrolleret af
Maja Lefoli Lund

Godkendt af
Jens Løkke Møller

Dato 09-05-2023

Rambøll
Oluf Palmes Allé 22
DK-8200 Aarhus N
T +45 5161 1000

1 Formål

Rambøll Renovering og Bygningsfysik har i perioden d. 31. jan. 2023 til d. 31. marts 2023 målt radonniveauer i tre boliger i Afd. 5 med det formål at skabe et indledende overblik over, hvorvidt afdelingens boliger er udsat for radon i niveauer over Bygningsreglementets grænseværdi på 100 Bq/m³.

Radonmålerne blev opsat d. 31. jan. 2023 af Cecilie Bech Fejfer.

2 Måling og resultat

Der blev opsat radonmålere i tre forskellige boligtyper. Adresse og boligtype fremgår af Tabel 1.

Tabel 1. Oversigt over boliger med radonmålere

Bolig adresse	Boligtype
Tværmarksvej 33	2-plans dobbelthus fra 1958 med krybekælder
Tværmarksvej 45	1-plans rækkehus fra 1966 med krybekælder
Tværmarksvej 67	1-plans dobbelthus fra 1952 med kælder

Der er i hver bolig opsat to radonmålere i to forskellige opholdsrum. Placeringen af de enkelte målere fremgår af Bilag 1.

Målerne havde målt i boligerne i to måneder, i fyringssæsonen inden de blev indsamlet og sendt til analyse hos Radonova.

Radonmålerne opsat i Tværmarksvej nr. 33 var d. 31. marts ikke længere at finde i boligen, hvorfor det ikke har været muligt at analysere de målte radonniveauer.

I Bilag 1 fremgår måleværdierne for de enkelte radonmålere.

På baggrund af disse værdier, er en estimeret radon-årsmiddelværdi udregnet for hver bolig. Beregningen er udført iht. SBI 270 med følgende resultat:

Tværmarksvej nr. 45: 205 Bq/m³

Tværmarksvej nr. 67: 75 Bq/m³

1/2

Dat 10 / Version

Confidential

11

Indeklimaundersøgelser

- Skimmel

Der er i flere af boligerne med kælder gennem årene foretaget større istandsættelser som følge af omfattende skimmelproblemer.

Skimmelundersøgelser foretaget i december 2022 og maj 2023 viser sandsynlighed for at indeklimaet påvirkes af skimmel i flere af boliger.

Årsagen til skimmelvækst i boligerne vurderes at kunne skyldes følgende konstruktive forhold:

- Ringe isolering kombineret med manglende ventilation/udluftning og opvarmning
- Terrændæk, kælder og fundamenter er udført uden fugtsikring mod opstigende grundfugt
- Manglende dræn omkring kældre
- Ringe ventilering af krybekælder samt lavt placerede udluftningsriste
- Gulvbelægning og indvendig pladebeklædning medvirker til fugtophobning
- Ringe ventilering af tagrum / tætning mod bolig i boliger med kælder

Indeklimaundersøgelser

- Radon



Afdelingen ligger i et område, der er klassificeret som radonklasse 3 hvilket betyder, at der er høj risiko for radon i boligerne.

Der er foretaget indledende radonmålinger i 3 boliger, hvoraf resultatet fra 2 af boligerne er analyseret.

I den ene bolig overstiger radonniveauet bygningsreglementet grænseværdi.

For at afklare, om det er et generelt problem med forhøjet radonniveau i boligerne, er der planlagt yderligere radonmålinger, som gennemføres i den kommende fyringssæson, fra oktober 2023.

Anbefaling

Der skal sikres ventilering af krybekældre, ved at evt. tildækning af riste i sokler fjernes, så der er fri luftpassage gennem ristene.

Afhængig af resultatet af de næste radonmålinger, bør det overvejes at øge udluftningen ved montering af en ventilator i krybekælderen.

Den videre proces og ansøgning til Landsbyggefonden

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er en selvejende institution stiftet af almene boligforeninger.

Landsbyggefonden har til formål at fremme det almene byggeris selvfinansiering.

Landsbyggefonden er politisk styret og arbejder efter regulativer godkendt af Transport- og Boligministeriet.

Almene boligorganisationer kan søge støtte til visse typer af renoveringer og forbedringer, hvor opgaverne ligger uden for almindelig vedligeholdelse.

Nuværende regulativ trådte i kraft 1. juni 2021 men ændres løbende ved nye tilføjelser.

Pt. afventer Landsbyggefonden et nyt regulativ for driftsstøtte.

Landsbyggefonden

- Hvad er en helhedsplan

Støtte fra Landsbyggefonden er bl.a. betinget af:

- Helhedsplan
- Byggetekniske dokumentation
- Driftsøkonomisk begrundelse for støtte
- Boligorganisationens egetbidrag
- Fremtidig husleje afstemt efter markedslejen

Helhedsplanen består af en række analyser og tekniske rapporter, som er baseret på registreringer og undersøgelser foretaget i afdelingen.

Helhedsplanen medvirker til, at der tænkes i helheder udarbejdes en samlet langsigtet og helhedsorienteret løsning for afdelingens byggetekniske, boligsociale og økonomiske udfordringer.

Landsbyggefonden

- Hvorfor er en helhedsplan nødvendig

Fremtidssikring af afdelingen

- Opretning af byggetekniske udfordringer
 - Fugtsikring af kældre
 - Radonsikring
- Modernisering af boligerne
- Forbedring af indeklimaet
- Fornyelse af tekniske installationer
- Evt. mulighed for øget tilgængelighed

Landsbyggefonden

- Støttemuligheder

Arbejder som har mulighed for støtte opdeles i:

Opretning: Skader der er forårsaget af svigt, som forstås som fejl i materialer, udførelse eller projektering ift. den gældende standard på opførelsestidspunktet.

Fællesarealer: (Støttes ikke ved rækkehuse/etplans boliger) Forbedring af afdelingens omgivelser, fx friarealer, etablering af lege- og opholdsarealer, kriminalpræventive foranstaltninger og lignende arbejder.

Ombygning/sammenlægning: Ombygning

Tilgængelighed: Landsbyggefonden kan støtte etablering af tilgængelighed, hvor det skønnes at kunne styrke afdelingens konkurrenceevne. Det overordnede princip for tilgængelige boliger er, at der ved indretning af boligerne sikre, at en selvhjulpen kørestolsbruger kan komme fra sin bil, frem til og rundt i sin bolig og have/altan uden hjælp.

Arbejder som normalt ikke har mulighed for at opnå støtte benævnes ustøttede arbejder, og opdeles i:

Modernisering: Bygningsdele der er funktionsduelige, men ønskes moderniseret.

Vedligehold: Aldersbetingede mangler eller nedslidte bygningsdele.

Landsbyggefonden

- Proces

Opgaven er at få renoveret og fremtidssikret jeres afdeling således, at økonomien er i balance.

Fase 1 – HER ER VI NU

Afdelingen besigtiges. På baggrund heraf udarbejdes tilstandsvurdering. Foreløbig byggeteknisk helhedsplan med tilhørende budget (overslag) og bilag fremsendes til Landsbyggefonden.

Fase 2

Landsbyggefondens foreløbige behandling og besigtigelse af afdelingen.

Fase 3

Udarbejdelse af supplerende dokumentation med udgangspunkt i Landsbyggefondens tilbagemelding.

Fase 4

Færdiggørelse af helhedsplanen, skitseforslag og beboerdemokratisk proces, som afsluttes med kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema A.

Fase 5

Projektering og udbud som afsluttes med kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema B.

Fase 6

Udførelse, som afsluttes med kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema C.

Fase 1: Foreløbig helhedsplan

Foreløbig byggeteknisk helhedsplan med tilhørende overslag og bilag

- Bygningsfysisk undersøgelse af udvalgte problemstillinger
- Byggeteknisk helhedsplan
- Boligtipeoversigt
- Udarbejdelse af grovskitser - fx adgangsforhold, facader, lejlighedsplaner
- Udarbejdelse af foreløbigt budget

Fase 2: Landsbyggefondens foreløbige behandling og besigtigelse

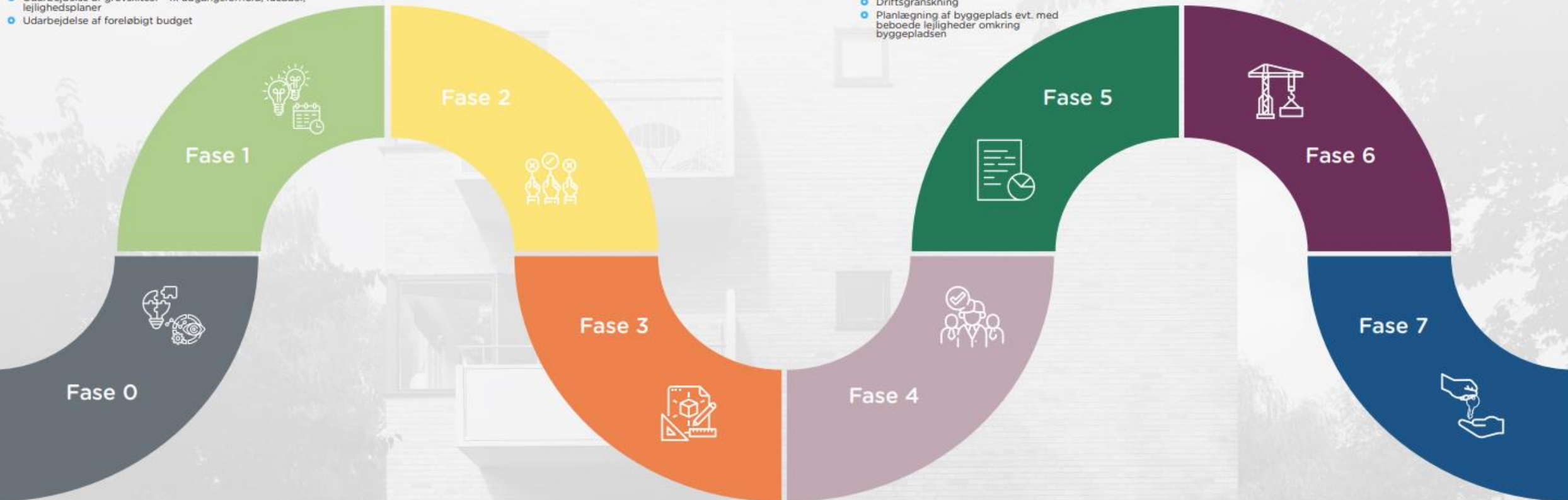
- Besigtigelse med Landsbyggefonden

Fase 5: Projektering og udbud - godkendt skema B

- Beboerinddragelse
- Undersøgelse for miljøfremmede stoffer
- Undersøgelse af jordforhold
- Projektering
- Driftsgranskning
- Planlægning af byggeplads evt. med beboede lejligheder omkring byggepladsen

Fase 6: Udførelse - godkendt skema C

- Byggeledelse
- Arbejds miljøkoordinering
- Økonomistyring
- Beboerinformationsmøder



Fase 0: Udarbejdelse af tilstandsscreening

- Tilstandsscreening
- Vurdering af støttemuligheder i Landsbyggefonden

Fase 3: Landsbyggefondens tilbagemelding - supplerende dokumentation

- Bygningsfysik fx beton-, skimmel-, fugt- og murværksundersøgelser
- Akustik, brand, miljøfarlige stoffer
- Stabilitet og statik
- Ressourcekortlægning
- Indledende LCA- og LCC-beregninger
- Grøn screening
- Detaljering af budget
- Beboerinddragelse
- Overordnet bæredygtighedsstrategi

Fase 4: Beboerdemokratisk proces - godkendt skema A

- Finansiering af helhedsplan og huslejekonsekvens
- Genhusningsplanlægning
- Tidsplan
- Beboerinddragelse, infomøde og beboermøde
- Godkendelse af:
 - helhedsplan
 - budget
 - dispositionsforslag
 - bæredygtighedsmål
- Landsbyggefondens og kommunal godkendelse
- Udbudsrådgivning

Fase 7: Færdigmelding

- Aflevering
- 1-års og 5-års gennemgang
- Evaluering

Den videre proces

- Overordnet foreløbig procesplan

Sommer 2023	Indsendelse af foreløbig helhedsplan til Landsbyggefonden
Forår 2024	Landsbyggefonden besigtiger afdelingen
Forår 2024 – Sommer 2025	Dialog med Landsbyggefonden og udarbejdelse af supplerende materiale
2026	Beboerdemokratisk proces med afstemning i afdelingen og godkendelse af skema A

Eventuelt



Tak for i after